



**第3次**  
**坂城町空家等対策計画**  
**(令和8年度～令和12年度)**

**令和8年3月**

**坂城町**

# 目次

第1章 計画の方針.....	- 2 -
1 背景と目的.....	- 2 -
2 基本方針.....	- 2 -
3 対象地域.....	- 3 -
4 計画期間.....	- 3 -
5 対象とする空家等の種類.....	- 4 -
6 計画の公表.....	- 4 -
7 持続可能な開発目標（SDGs）との関係.....	- 5 -
第2章 空家等の対策.....	- 6 -
1 空家等の調査・把握.....	- 6 -
2 所有者等による空家等の適切な管理の促進.....	- 7 -
3 空家等及び除去した空家等に係る跡地の利活用の促進.....	- 7 -
4 適切な管理がされていない空家等に対する措置.....	- 9 -
5 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置.....	- 9 -
6 相続放棄や所有者不明の空家等に対する措置.....	- 11 -
7 その他空家等への対処に関すること.....	- 11 -
第3章 計画を進めるための体制.....	- 13 -
1 空家等に関する相談体制.....	- 13 -
2 空家等に関する対策の実施体制.....	- 13 -

## 参考資料

○空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）

○管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に

関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）

## ※文中の用語の説明

「空家等」・・・ 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく表記

「空き家」・・・ 空家等対策の推進に関する特別措置法以外に用いる表記

# 第1章 計画の方針

## 1 背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅、建築物の老朽化、社会的ニーズの変化などに伴い、全国的に空家等が増加し、環境、安全、防犯等の面で地域住民への影響が懸念されています。

そのため国は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を制定、公布（平成26年11月27日）し、各市町村が空家等対策に取り組むための法整備を行いました。また、令和5年には空家等の活用拡大、悪化の防止、特定空家等の除却等を柱とした法改正が施行され、更なる対応の強化が行われました。

町では、空家等の対策として、平成27年度から空き家バンクの運営を開始、平成28年度には空き家の利用促進を図るため、改修に係る費用を一部補助するなど、町独自の施策を行ってきましたが、法の施行に伴いあらためて法の内容を含めた取り組みを行っていく体制を整えました。

平成28年10月には法に基づき「坂城町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）」を設置しました。その際、それぞれの担当課で行っていた空家等の対策について、協議会内に幹事会を設置し、横断的な連絡体制を整えました。

また、平成28年度に地域の安全確保と生活環境の保全、併せて空家等の利活用などを確実に実施するため、坂城町長期総合計画に即して、法第7条第1項に規定する「坂城町空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定し、令和2年度には令和3年度から令和7年度を計画期間とする第2次坂城町空家等対策計画を策定しました。

今後も空家等の対策を総合的かつ計画的に推進するため、令和8年度から令和12年度を計画期間とする第3次坂城町空家等対策計画を策定します。

## 2 基本方針

空家等は所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の責務の下で適切に管理・活用されることを基本とし、特定空家等に至る前の管理不全空家等の段階から、法に基づく指導等により早期是正を図るとともに、危険が切迫する場合は迅速に安全確保を行います。

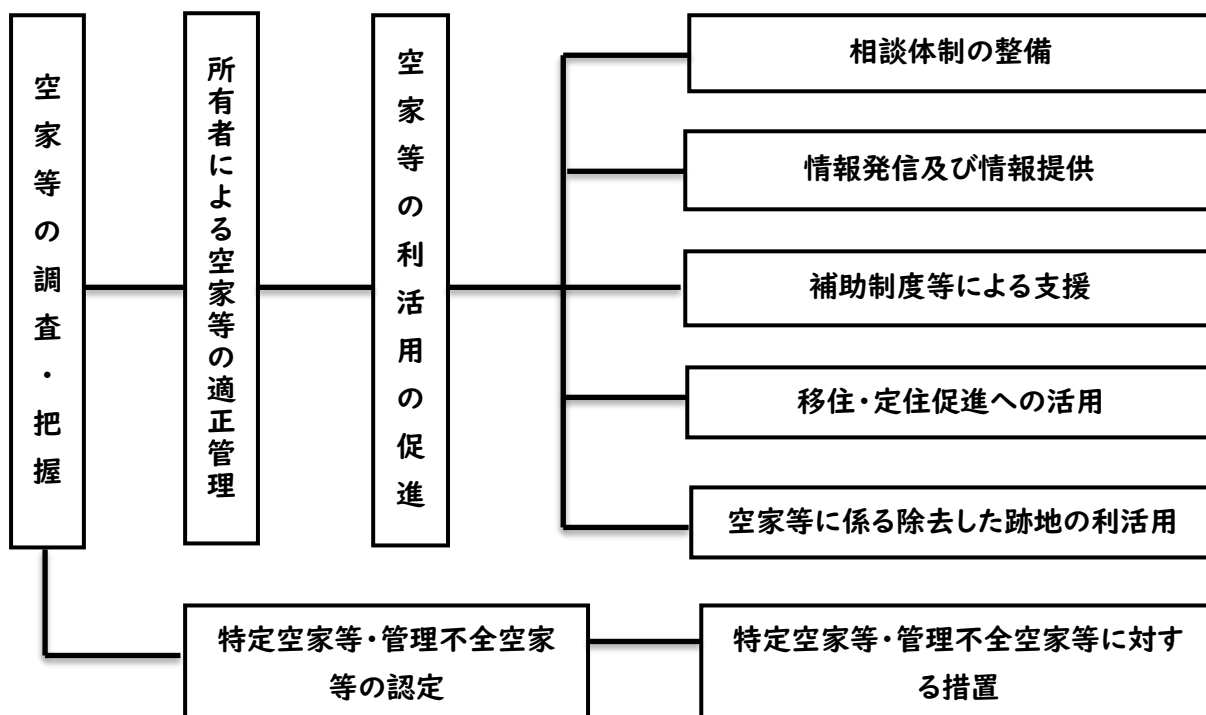
空家等の実態調査等で得られた情報を基にデータベースを更新し、協議会において空家等に対する措置等を協議します。また、必要に応じて空家等管理活用支援法人制度（※1）等を利用した官民連携を活用することにより、空家等の管理や活用を促し、地域住民の生命・身体・財産の保護と生活環境の保全を図ります。

併せて、これらの施策を促進するため、空家等に係る情報のデジタル化に取り組みます。

## ※1 空家等管理活用支援法人制度

令和5年の法改正により創設された制度。町が、空家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」として指定。指定された法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行うもの。

### 【空家等対策の体系】



## 3 対象地域

本計画の対象とする地域は、町内全域とします。

## 4 計画期間

計画の期間は令和8年度から令和12年度までの5年間とします。ただし、社会環境や町内情勢の変化等により、見直しが必要になった場合は適宜見直しを行うものとします。

## 5 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等(※1)」、同条第2項で規定する「特定空家等(※2)」及び法第13条第1項に規定する「管理不全空家等(※3)」とします。

### ※1「空家等」

建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着するものを含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

### ※2「特定空家等」

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

### ※3「管理不全空家等」

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態と認められる空家等をいう。

## 6 計画の公表

計画策定時、又は計画を変更したときは、町ホームページ等により公表します。

## 7 持続可能な開発目標（SDGs）との関係

SDGsは、持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals）の略で、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ（行動目標）」に含まれる、2030年までに持続可能でよりよい世界を実現するための国際目標です。17のゴール（目標）と169のターゲット（具体的な目標）で構成され、地球上の誰ひとりとして取り残さない（leave no one behind）ことを誓っています。

町では、SDGsの理念を踏まえて各施策や事業に取り組んでいます。

### 【SDGsの17の目標】

### SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



本計画は、SDGsを構成する17の目標のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」、「17 パートナーシップで目標を達成しよう」の2つの目標について特に関連性が深く、計画を推進することにより、これらの目標の達成及び持続可能な世界の実現に寄与することを目指します。

対 策	関連するSDGs
第2章 空家等の対策	目標11 住み続けられるまちづくりを
第3章 計画を進めるための体制	目標17 パートナーシップで目標を達成しよう

## 第2章 空家等の対策

### Ⅰ 空家等の調査・把握

平成27年度に行政協力員から情報提供を受けた162戸の空家等について、町関係各課の職員により外観目視による現地調査を実施しました。平成28年3月には、この調査結果を基に所有者等が特定できた140戸に対して、空家等の状況確認及び今後の利活用に関するアンケート調査を実施しました。

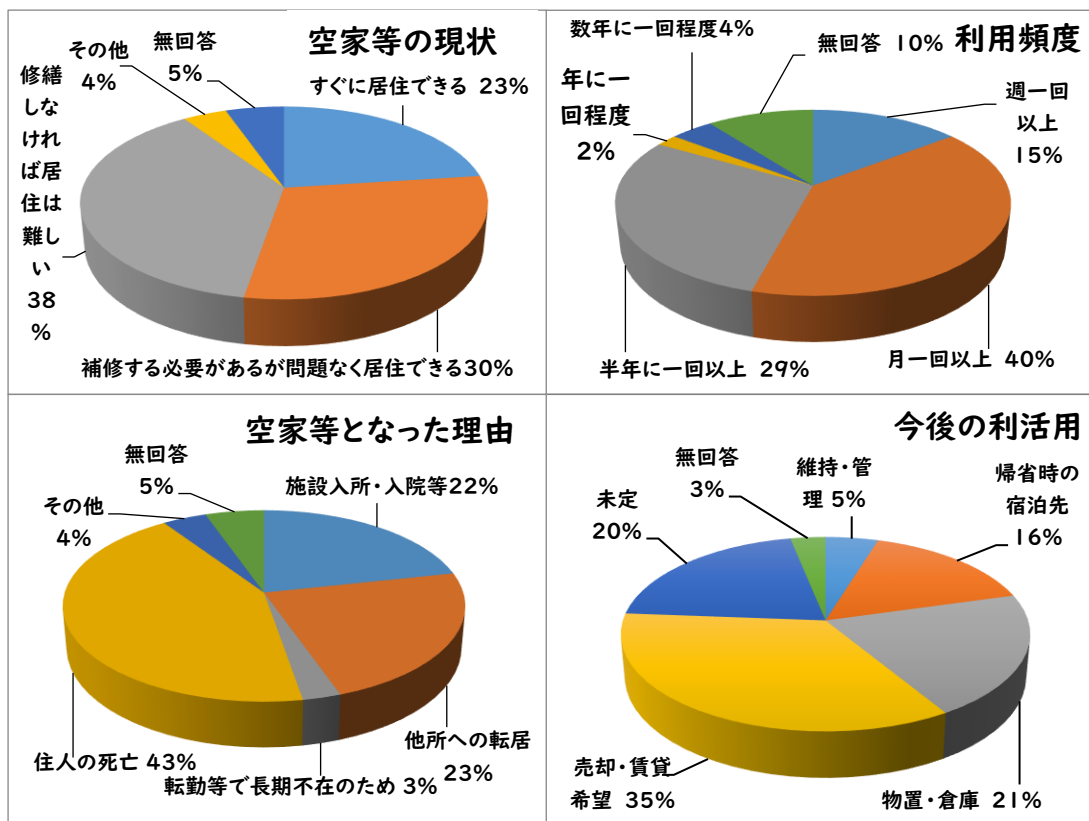
平成28年度には、空家等について再度行政協力員から情報提供を受け、更なる実態把握に努めるとともに、町民からの通報・相談及び町職員からの情報提供等を基に現地調査を行い、データベースを構築しました。

令和3年2月には、平成28年度調査以降の変化と、新規に発生した空家等の状況を把握するため、行政協力員に情報提供を依頼しました。

今後、新規に把握した空家等の所有者等について、法の規定を遵守しながら、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産税課税情報等を活用し調査を行います。

なお、知り得た情報については、情報漏えいのないよう適正な管理を行います。

【 空家等に関するアンケート調査の結果（平成28年3月実施） 】



## 2 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等は、法第5条において、「空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める」と規定され、「坂城町生活環境保全条例（以下「条例」という。）」においても、第62条において空家等を含む「空地等」の所有者は、「当該空地等が不良状態にならないよう適正な管理をしなければならない。」と規定されています。

そのため、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき、所有者等自らが適切に管理することを原則とします。所有者等が死亡又は不明な場合には、法に基づき調査を町が実施し、相続人などの空家等の適正管理を行う義務者を特定した上で、町による指導・助言を行い、適正管理を促します。

## 3 空家等及び除去した空家等に係る跡地の利活用の促進

### (1) 相談体制の整備

住民等からの空家等に関する相談に対して、住民環境課に総合相談窓口を設け、空き家全般の相談に応じるほか、内容に応じて担当課と調整し、相談内容に迅速かつ適切な対応を行います。

#### 【具体的な取り組み】

- ・ワンストップ相談体制の確立
- ・町民からの苦情・相談に対する対応
- ・空き家の売買・賃貸に関する情報提供
- ・町で実施する各種助成事業の情報提供
- ・空き家バンクへの登録の促進

### (2) 情報発信および情報提供

国の法整備を踏まえ、空家等の所有者等や町民が知るべき空家等の取扱い、空家等を放置することにより発生する危険性などをホームページ等を通じて周知を行います。

また、空家等の利活用を推進するため、移住・定住促進事業の周知や、空き家バンクなどによる空家の売買・賃貸等の情報提供を実施します。

#### 【具体的な取り組み】

- ・ホームページ等での本計画や法などの周知

- ・空家等の所有者等への本計画や法、空家等の維持管理や活用方法に関する案内等の配布

### (3) 補助制度等による支援

空き家への居住や商業施設への改修等、町の制度を活用し空家等の適切な維持・管理、利活用へとつなげていきます。

#### 【具体的な取り組み】

- ・空き家バンクでの空家等の情報掲載
- ・空き家バンク利用促進補助金制度
- ・坂城町商業店舗リフォーム(利活用)補助金制度
- ・新規就農者支援制度

### (4) 移住・定住促進への活用

適切に管理された空家等は地域の資源としての一面も持っています。こうした空家等の情報を移住希望者や空家等への居住希望者に対し提供することにより、移住・定住の促進を図ります。

#### 【具体的な取り組み】

- ・空き家バンクのホームページ等への掲載
- ・空家等に対する補助制度の周知

### (5) 空家等に係る除去した跡地の利活用の促進

管理不全状態が進行し活用が困難な空家等については、速やかな除去を促すことが有効な対策の一つであり、次の土地利用へとつながります。一方で、除去だけを進めると空地が増加し、それらがそのまま放置されるなど、別の問題が生じることが懸念されます。

このため、空家等対策として除去を進めるにあたり、良質な土地利用を促すための取り組みについて検討します。

#### 【具体的な取り組み】

- ・空家等の所有者等の意向把握
- ・地域等における跡地の利活用の検討

## 4 適切な管理がされていない空家等に対する措置

適切な管理がされていない空家等については、条例第 65 条第 1 項の規定に基づき以下の手続きを行い、所有者等による管理を促し、特定空家等及び管理不全空家等の発生の未然防止に努めます。

i)「指導・助言」

ii)「勧告」

iii)「命令」

※ただし、条例第 65 条第 3 項の規定により、法第 7 条第 2 項第 6 号に規定する特定空家等に対する措置が実施し得るに至ったことにより命令の必要がなくなったと認めるときは、命令を変更し、又は取り消すものとします。

## 5 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置

### (1) 特定空家等・管理不全空家等の認定基準

国から示されている管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(以下「ガイドライン」という。)に示された判定項目を用いて判定し、その判定結果を協議会に諮った上で、町が特定空家等及び管理不全空家等の認定を行います。

また、危険度の判定基準については、「坂城町特定空家等判断基準マニュアル」を基に判定します。

### (2) 立入調査

法第 9 条第 2 項及び条例第 81 条の規定に基づき、建築物等の現状把握と周辺的生活環境の保全に必要な措置を検討するために立入調査を必要に応じて実施します。立入調査をする際は、法、条例、ガイドラインに基づき実施するものとします。

### (3) 特定空家等に認定された場合

「特定空家等」に認定された場合の措置について、以下の手続きを行い、所有者等による管理を促します。

i)「指導・助言」

ii)「勧告」

iii)「命令」

#### iv)「行政代執行」

それぞれの手続きについては、ガイドラインに基づき実施し、必要に応じて協議会に諮り進めるもの  
とします。

#### ※各措置の留意点

##### i)「指導・助言」

指導・助言は書面で行い、当該助言又は指導の内容及びその事由を明確に示します。また、次の事項をあらかじめ所有者等に提示し、所有者等自らの改善を促すこととします。

- ・所有者等が助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該指導・助言の責任者に報告すること
- ・町長が助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、勧告を行う可能性があること
- ・町長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなること

##### ii) 勧告

勧告は書面で行い、当該勧告に係る措置の内容及び事由を明確に示します。また次の事項をあらかじめ所有者等に提示することとします。

- ・所有者等が勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すること
- ・所有者等が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合、町長は命令を行う可能性があること
- ・地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

##### iii)「命令」・iv)「行政代執行」

命令及び行政代執行については、ガイドラインに基づき、各種法令に則って手続きを進めます。

#### (4) 管理不全空家等に認定された場合

「管理不全空家等」に認定された場合の措置について、以下の手続きを行い、所有者等による管理を促します。

##### i)「指導・助言」

##### ii)「勧告」

それぞれの手続きについては、ガイドラインに基づき実施し、必要に応じて協議会に諮り進めるもの  
とします。

## ※各措置の留意点

### i)「指導・助言」

指導・助言は書面で行い、当該助言又は指導の内容及びその事由を明確に示します。また、次の事項をあらかじめ所有者等に提示し、所有者等自らの改善を促すこととします。

- ・所有者等が助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該指導・助言の責任者に報告すること
- ・町長が助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該管理不全等の状態が改善されないと認められるときは、勧告を行う可能性があること
- ・町長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該管理不全空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなること

### ii)「勧告」

勧告は書面で行い、当該勧告に係る措置の内容及び事由を明確に示します。また次の事項をあらかじめ所有者等に提示することとします。

- ・所有者等が勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すること
- ・地方税法の規定に基づき、当該管理不全空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

## 6 相続放棄や所有者不明の空家等に対する措置

相続放棄や所有者不明の空家等については、指導すべき相手方が存在せず、その対応に苦慮する状況があります。こうした課題に対し、令和5年の法改正により、町が裁判所に対し財産管理人の選任請求を行うことが可能となりました。この制度改革を踏まえ、町では特定空家等に認定された物件について、不在者財産管理人制度や相続財産清算人制度等の活用を検討していきます。

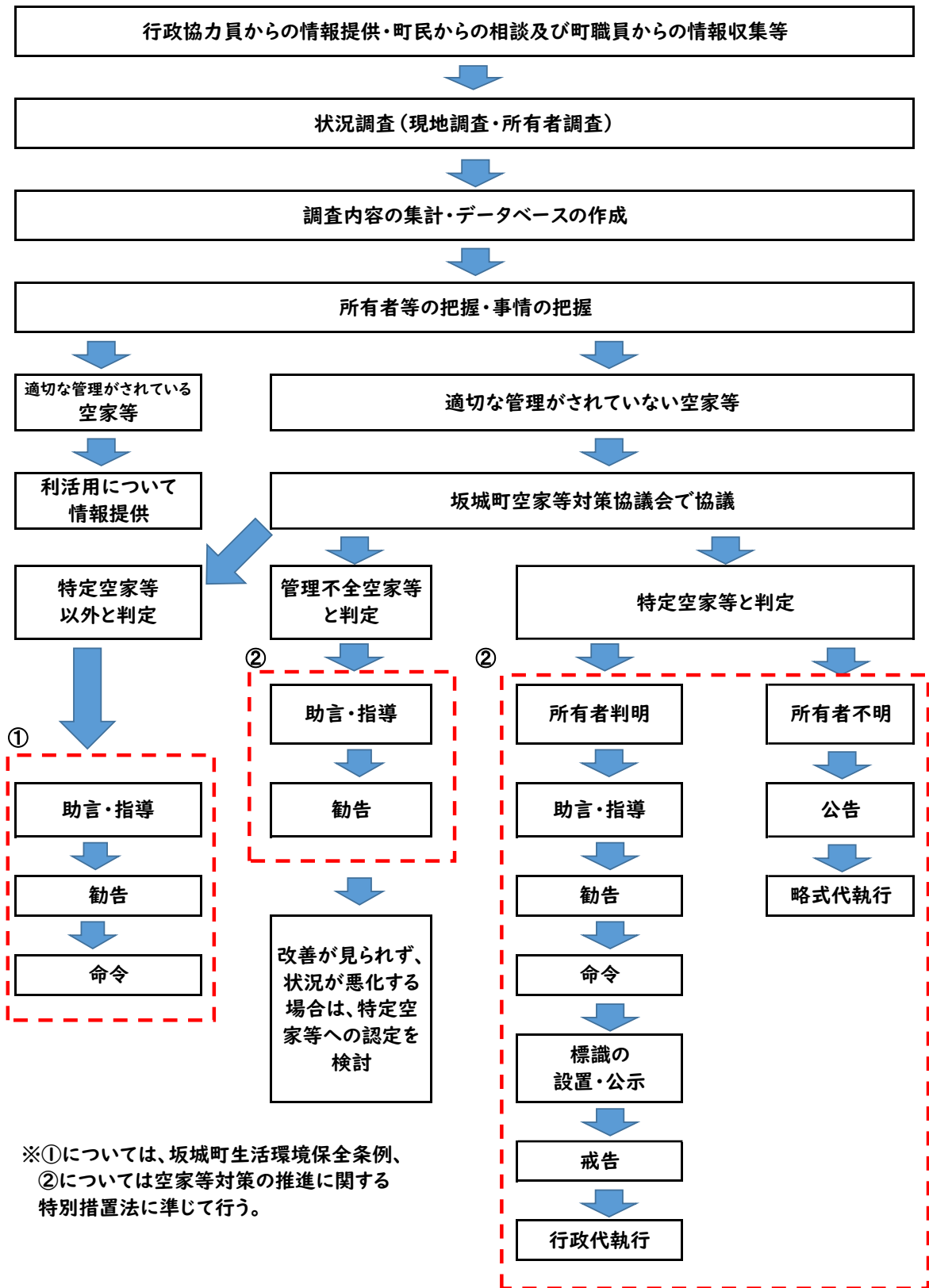
## 7 その他空家等への対処に関すること

空家等の所有者等の中には、遠方に居住している方や、相続により取得したものを自らが所有者等と認識していない方がいると考えられます。そのような中で、まずは所有者等と連絡を取り、今後の改善方法に対する考えや、処分や活用等についての意向などを把握し、必要な措置を検討する必要があります。

また、空家等に対する措置は、状況により町的生活環境保全条例、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等関係法令に基づき検討し、実施します。

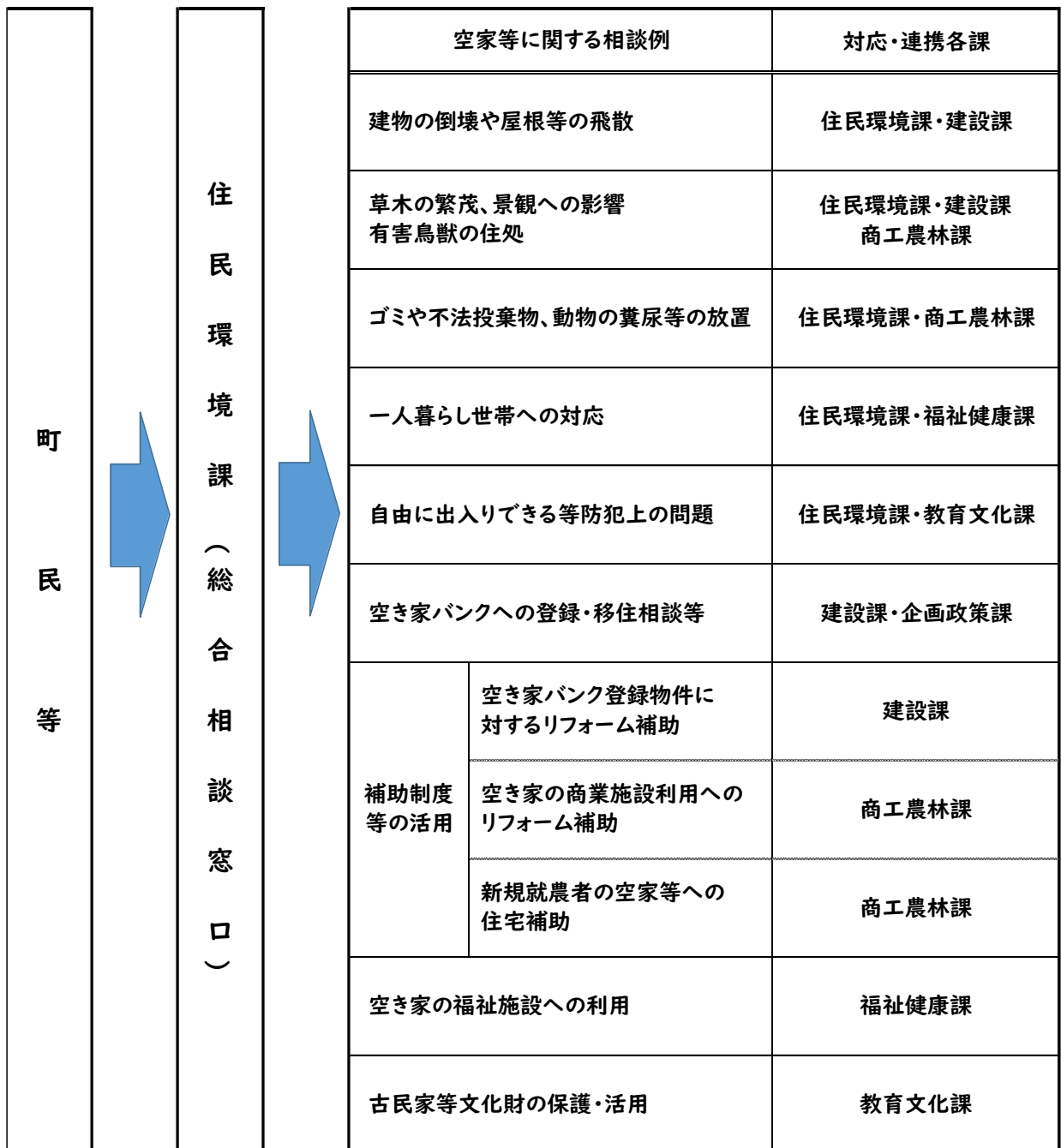
法に基づいた措置は個人の財産に対して不利益処分になる可能性があることから、その取り扱いについては慎重に検討を行います。

## 空家等に関する対策の実施手順





## 空家等の相談に対する庁内体制



※上記以外の相談についても、各課連携を図り対応にあたる。